

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: **552/2025/DS-PT**

Ngày: 14/8/2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyên**.

2. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Bà **Phan Thị Thanh Xuân**, Kiểm sát viên.

Ngày **14** tháng **8** năm **2025**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2-Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1025/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp E, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện ủy quyền: Anh **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024) (có mặt)

* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc Q**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Ngô Tấn P**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Ô, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. (nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp) (vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền nguyên đơn anh T trình bày:*

Trước đây thông qua giới thiệu, ông N có biết bà Nguyễn Thị Ngọc Q có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N đã liên hệ và gặp bà Q để giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Ngày 01/8/2022, ông N đặt cọc cho bà Q số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, huyện C, Tiền Giang giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 01/8/2022 đến ngày 30/4/2023. Ngày 07/8/2022, ông N đã đặt cọc tiếp cho bà Q số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ấp C, xã T, huyện G, Tiền Giang, giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 480.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận thời hạn đặt cọc là ngày 07/8/2022 đến ngày 07/12/2022. Bà Q cam kết sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng và sang tên cho ông N theo thỏa thuận, không làm phát sinh thêm chi phí nên ông đã tin tưởng giao tiền cho bà Q và chờ ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, ông N nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Q thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Q hứa hẹn nhiều lần đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Nay, ông N yêu cầu bà Q tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất: thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, huyện C, Tiền Giang và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ấp C, xã T, huyện G, Tiền Giang theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 và ngày 07/8/2022 giữa ông N và bà Q. Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/12/2024, ông N có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Q trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022, yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu bồi thường tiền cọc.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:*

Bà Q làm nghề môi giới bất động sản, bà có môi giới cho ông Nguyễn Văn N bán các lô đất (đất phân lô bán nền) ở xã A, huyện C và ở xã T, huyện G. Bà thừa nhận có lập hai hợp đồng đặt cọc với ông N để bán các lô đất với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Bà trực tiếp nhận tiền từ ông N. Bà bán các lô đất và nhận tiền đặt cọc cho anh Ngô Tấn P. Do đất không chuyển mục đích được nên không phân lô bán nền được từ đó không bán cho ông N được nên anh P có thỏa thuận trả lại tiền cho các người mua nhưng chỗ ông N thì chưa trả tiền lại. Bà có báo và liên hệ với anh P để thỏa thuận trả tiền lại cho ông N. Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Tấn P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông N.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 357, Điều 328 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 150.000.000 đồng.

Hủy hai hợp đồng đặt cọc ngày 01/08/2022 và ngày 07/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Văn N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 03/6/2025, bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xác định bà chỉ còn nợ lại ông N số tiền 120.000.000 đồng do đã trả được 30.000.000 đồng và xin trả trong thời hạn 01 năm.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Tấn P vắng mặt, nhưng việc kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh P, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh P theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Q trả số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Để chứng minh yêu cầu khởi kiện, ông Nguyễn Văn N đã cung cấp 02 bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 với số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, huyện C, Tiền Giang và Hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2022 với số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất ấp C, xã T, huyện G, Tiền Giang (bút lục 51, 52)

[2.2] Bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Q thừa nhận đã ký kết với ông Nguyễn Văn N 02 hợp đồng đặt cọc và thừa nhận đã nhận số tiền 150.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn N. Xét, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ngọc Q không đồng ý trả lại cho ông N số tiền 150.000.000 đồng với lý do bà là người môi giới bán đất, nhận tiền cọc cho anh Ngô Tấn P.

Bản án sơ thẩm nhận định bà Q thừa nhận việc ký hai hợp đồng đặt cọc với ông N và có nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng từ ông N và cho rằng bà Q đã vi phạm hợp đồng, vi phạm sự thỏa thuận, nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và buộc bà Q trả cho ông N số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Bà Nguyễn Thị Ngọc Q kháng cáo cho rằng bà đã trả được 30.000.000 đồng, nên chỉ còn lại 120.000.000 đồng và xin trả trong thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Q xác định đã trả cho ông N số tiền 20.000.000 đồng và còn lại 130.000.000 đồng, xin trả dần trong thời hạn 01 năm, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh và anh Nguyễn Trọng T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn N không thừa nhận. Đồng thời, việc bà Q xin trả số tiền nợ trong thời hạn 01 năm cũng không được anh T đồng ý, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Q.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 357, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp).

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông N cho đến khi thi hành án xong, bà Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hủy hai hợp đồng đặt cọc ngày 01/08/2022 và ngày 07/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Q và ông Nguyễn Văn N.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010427 ngày 13/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Q phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 4.050.000 đồng tạm ứng án phí theo hai biên lai số 0010026 ngày 20/12/2024 và số 0009859 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 2- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2025-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm